



Gemeinde Tutzing

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGS-AUSSCHUSSES

---

<b>Sitzungsdatum:</b>	<b>Dienstag, 16.12.2025</b>
<b>Beginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Ende</b>	19:15 Uhr
<b>Ort:</b>	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

### Ausschussmitglieder

Rolf Bäck	
Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	bis 17:17 Uhr, danach als Gast anwesend
Michael Ehgartner	
Stefan Feldhütter	
Stefanie Knittl	ab 17:17 Uhr
Dr. Ernst Lindl	
Dr. Franz Matheis	
Christine Nimbach	
Thomas Parstorfer	
Georg Schuster	

### Entschuldigt

Barbara Doll  
Florian Schotter  
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

### Referenten

Stadtplaner Martin Büscher, Büscher Architekten	Zu TOP`s 10 und 11, öffentlicher Teil; von 17:30 Uhr bis 19:15 Uhr
Dr. Volker Gronefeld, Rechtsanwalt	Zu TOP 11, öffentlicher Teil; von 17:45 Uhr bis 18:50 Uhr
Stephanie Kulosa, Planungsverband	Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 17:00 Uhr bis 17:20 Uhr

## Verwaltung

Nicole Gutmann  
Bernhard Nüßlein  
Christian Wolfert

Ludwig Horn  
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1  | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften  | 2025/6145 |
| 2  | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse   | 2025/6146 |
| 3  | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Tutzing Nordwest - östlich der Traubinger Straße" "Reiserbergweg/ Beisele-/ Bockmayrstraße"; TB 10.1; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss                      | 2025/6157 |
| 4  | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Dreispanners mit sechs Stellplätzen, Fl. Nr. 91, Gemarkung Traubing, Weilheimer Straße 12; erneute Behandlung  | 2025/6150 |
| 5  | Antrag auf Vorbescheid, Umbau, Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Fl. Nr. 436/3, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 3, mit Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes | 2025/6160 |
| 6  | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 1082, Gemarkung Tutzing, Bernrieder Straße 28   | 2025/6161 |
| 7  | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten mit Carport, Fahrradschuppen und Müllhäuschen in Holzbauweise, Fl. Nr. 439, Gemarkung Tutzing, Fiedererstraße 2                                 | 2025/6162 |
| 8  | Bauvoranfrage zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Fl. Nr. 253/31, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 11 | 2025/6159 |
| 9  | Änderung des Baugesetzbuches; Einführung des sog. "Bauturbos"; Erarbeitung und Erlass von Richtlinien zum Umgang mit den neuen Regelungen   | 2025/6156 |
| 10 | Bebauungsplan Nr. 88 „Unterzeismering – Ortsmitte“, Billigung   | 2025/6122 |
| 11 | Bebauungsplan Nr. 84 Bahnhofsareal westlich und östlich der Bahn", Teilbebauungsplan 1 HeiVo"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss   | 2025/6158 |
| 12 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes  | 2025/6147 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 18. November 2025 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen    Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 10    Enthaltungen: 2**

Die Gemeinderatsmitglieder Bäck und Schuster haben sich der Stimme enthalten, da sie bei der Sitzung des BOA am 18. November 2025 nicht anwesend waren.

<b>TOP 2</b>	<b>Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass für folgenden Tagesordnungspunkt aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 18. November 2025 der Geheimhaltungsgrund entfallen ist:

- TOP 2:    Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zur Einführung des sog. „Bauturbos“; Information und Erlass von Richtlinien zum Umgang mit Befreiungen für die Gemeinde Tutzing

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 3</b>	<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Tutzing Nordwest - östlich der Traubinger Straße" "Reiserbergweg/ Beisele-/ Bockmayrstraße"; TB 10.1; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen:

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 21. Oktober 2025, lagen in der der Zeit vom 31. Oktober 2025 bis einschließlich 17. November 2025 auf der Internetseite der Gemeinde Tutzing und im Rathaus erneut und verkürzt (14 Tage) öffentlich aus. (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem.§ 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 31.10.2025
- Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz- und staatl. Abfallrecht, Schreiben vom 11.11.2025
- Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 12.11.2025
- Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 14.11.2025
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 14.11.2025

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

**Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 03.11.2025**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Wir haben bereits am 21.07.25 zu obigem Bebauungsplan Stellung bezogen, wir bitten die Hinweise bezüglich unserer bestehenden Erdgasleitungen zu beachten, ansonsten gibt es von unserer Seite keine Einwände, es besteht Einverständnis mit Ihren Planungen.</p>	<p>Die Energienetze greifen ihre vorherige Stellungnahme auf. Die Hinweise darin beziehen sich auf zwei Erdgasleitungen innerhalb der öffentlichen Straßen Bockmayrstraße und Reiserbergweg und im Übrigen Hausanschlüsse. Die Hinweise sind bereits im Rahmen der vorherigen Abwägung zur Kenntnis genommen worden. Es ist keine Planänderung erforderlich.</p>

**Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.11.2025**

Stellungnahme	Beschluss
<p><b>Zu Festsetzung A. 6.13.</b> Es wäre wünschenswert, wenn zumindest bei Neubauten nur sockellose Einfriedungen zulässig wären, damit Kleintiere (z. B. Igel), die Einfriedungen unterqueren können und so der Lebensraum dieser Tiere nicht zerschnitten wird. Alternativ wäre es wünschenswert, dass ausreichend Durchschlupfmöglichkeiten vorgesehen werden und dies auch in der Satzung festgesetzt wird.</p>	<p>In der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung (Rechtskraft 27.09.2025) sind die Einfriedungen geregelt. In § 2 dieser Satzung wird festgelegt, dass die Höhe des Sockels 10 cm nicht überschreiten darf. Im Fall von Neubauten kann die Gemeinde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verlangen, dass nur sockellose Einfriedungen errichtet werden.</p> <p>Es ist keine Planänderung erforderlich.</p>

<p><b>Zu Festsetzung 6.14.</b>  Aufgrund der guten Durchgrünung muss das Vogelschlagrisiko so gering wie möglich gehalten werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. 3 m<sup>2</sup> ungeteilte Glasfläche können ein nicht unerhebliches Risiko darstellen. Es wäre wünschenswert die geeigneten Maßnahmen genauer zu beschreiben, z. B. mit dem Hinweis auf den Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung stets die Kategorie 1 (Geringes Vogelschlagrisiko, S 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierung und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten.“</p>	<p>Weitere Detaillierungen der Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag können erst auf Ebene des Bauantrages erfolgen, wenn die Ausgestaltung der Gebäudefassaden mit ihren Fensteröffnungen und die Gartengestaltung im Detail festgelegt werden.</p> <p>Folgender Hinweis wird in der Begründung ergänzt:</p> <p>In Teilen des Plangebietes besteht das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen</p>
---	--

**Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 12.11.2025 (alte Stellungnahme v. 21.07.2025)**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.</p>	<p>Es handelt sich um dieselbe Stellungnahme wie in der vorherigen Beteiligung. Die Hinweise sind allgemeiner Art und betreffen die Gebäudeerschließung. Sie sind bereits abgewogen worden.</p>

<p>gen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p>	
---	--

### **AWISTA Starnberg, Schreiben vom 17.11.2025**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).</p>	<p>Die Stellungnahme ist gleichlautend zur Stellungnahme in der vorherigen Beteiligung. Es bleibt bei der bisherigen Abwägung: Der Reiserbergweg weist nicht die erforderliche Breite und Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge auf. Bereits heute wird die Müllentsorgung so gelöst, dass die Anlieger ihre Mülltonnen an einer anfahrbaren Stelle platzieren.</p>

### **Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 17.11.2025**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Aus immissionsschutztechnischer Sicht ist es bedauerlich, dass die Gemeinde in Festsetzung 4.6.3 die Sätze 2-5 gestrichen hat, da sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass bei einer engen Bebauung Tiefgaragenzufahrten aufgrund der Nähe zu den benachbarten Wohnhäusern ohne schalltechnische Maßnahmen häufig zu Lärmbelästigungen führen. Es ist zu begrüßen, dass die Tiefgaragenzufahrten weiterhin wenigstens einzuhausen sind. Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Die Sätze 2–5 wurden aus Punkt 4.6.3 gestrichen, da es hierfür an einer Rechtsgrundlage fehlt. Eine lärmarme Ausführung ist zwar wünschenswert, aber für eine Festsetzung müsste die Annahme gerechtfertigt sein, dass es zu Immissionen über den Zumutbarkeitsschwellen kommt, und es müssten Geräuschuntersuchungen vorliegen, die belegen, dass mit einer entsprechenden Regelung eine übermäßige Lärmbelastung vermieden oder reduziert werden kann.</p> <p>In den Hinweisen wird aber folgende Formulierung ergänzt:</p>

	<p>Die Decken und Seitenwände von Tiefgarageneinfahrten sind im Ein- und Ausfahrtsbereich mit schallabsorbierenden Materialien auszuführen.</p> <p>Garagentore sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung so zu konstruieren, dass beim Öffnen und Schließen keine maßgebliche Erhöhung der Geräuschsituation entsteht.</p> <p>Regenrinnen sind in lärmindernder Ausführung herzustellen.</p>
--	---

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing beschließt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.46 „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“ „Reiserbergweg/ Beisele-/ Bockmayrstraße“ Teilbebauungsplan Nr. 10.1, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 16. Dezember 2025 als Satzung.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Dreispanners mit sechs Stellplätzen, Fl. Nr. 91, Gemarkung Traubing, Weilheimer Straße 12; erneute Behandlung</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss bestätigt die Beschlüsse vom 15. Oktober 2024 und 28. Januar 2025 und versagt dem Bauvorhaben weiterhin das gemeindliche Einvernehmen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57 „Weilheimer Straße / Kriegerdenkmal“ wird nicht geändert und bleibt unverändert bestehen.

Einer Befreiung gem. der neuen Rechtslage im Rahmen des sog. „Bauturbos“ auf der Grundlage der §§ 31 Abs. 3 und 246 e BauGB wird verweigert.

**Begründung:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 „Weilheimer Straße / Kriegerdenkmal“ aus dem Jahr 2000. Dieser setzt in den Festsetzungen A. 2. E) und A. 8. B) private Nutzgrünflächen fest, in der jegliche Bebauung unzulässig ist. Darüber hinaus sind Gelände und Gehölzbestand in ihrer natürlichen Form zu erhalten. Diese Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Tutzing nach wie vor geboten.

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich, Änderungsgründe erschließen sich dem Bau- und Ortsplanungsausschuss nicht. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind nach wie vor schlüssig, ortsplanerisch und bauplanungsrechtlich bedeutend und müssen beibehalten werden.

Insofern kann aus Sicht der Gemeinde Tutzing einer Befreiung nicht zugestimmt werden.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid, Umbau, Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Fl. Nr. 436/3, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 3, mit Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>
--------------	--

### **Beschluss:**

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 13. November 2025 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 20. November 2025) werden wie folgt beantwortet:

#### **Frage 1:**

Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die im B-Plan (falsch) festgesetzte Grundfläche für Erweiterungen (Wintergarten und Quergiebel) an der südwestlichen Gebäudeseite innerhalb des bestehenden Baufensters um 27 qm überschritten werden?

Anmerkung des Architekten

Es wird in der Realität KEINE neue Grundfläche erzeugt bzw. neu versiegelt. Die Erweiterung im OG findet über bereits versiegelten Flächen statt (bisher Dachterrasse) die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO / örtlicher Bausatzung werden selbstverständlich eingehalten.

**einstimmig zugestimmt Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

#### **Frage 2:**

Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung an der südöstlichen Gebäudeecke ein Quergiebel (Dachfirst Nord-Süd ausgerichtet) mit westlich angegliedertem Wintergarten (Zwischenbau zw. beiden Quergiebeln) innerhalb des bestehenden Baufensters errichtet werden, mit folgenden Eckdaten:

- Breite Quergiebel 4,15 m (wie südwestl. Bestandswiderkehr)
- Dachneigung Quergiebel 41° (wie Bestand)
- Dachneigung Wintergarten / Zwischenbau 7°

Anmerkung des Architekten

Der zusätzliche Quergiebel soll aus optischen Gründen in der gleichen Dachneigung / Firstrichtung wie der Bestandsquergiebel ausgeführt werden (41 ° DN). Auf Grund textlicher Festsetzungen im B-Plan muss die Dachneigung jedoch zw. 20° und 30° liegen  
Der zusätzliche Quergiebel ist lt. B-Plan nicht zulässig, da die Summe aller additiven Bauteile nicht mehr wie 1/3 der Fassadenlänge betragen darf  
Eine optisch wie technisch und kostenmäßig andere tragbare Ergänzung und Erweiterung des Bestandsgebäudes ist nicht möglich

die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO / örtlicher Bausatzung werden selbstverständlich eingehalten.

**einstimmig zugestimmt Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

Frage 3:

Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung südwestlich außerhalb des Baufensters eine aufgeständerte Terrasse für das DG errichtet werden?

Eckdaten Terrasse aufgeständert

- Grundfläche: 14 qm

Überschreitung Baufenster südlich um 2,0 m (auf einer Breite von 4,9m)

Anmerkung des Architekten

Die bestehende Gartenzugangstreppe soll an der südwestlichen Fassade wiederverwendet werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO / örtlicher Bausatzung werden selbstverständlich eingehalten.

**mehrheitlich abgelehnt Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10**

Frage 4:

Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die außerhalb des Baufensters bestehende und genehmigte Gartenzugangstreppe von der Ostseite auf die Südseite - ebenfalls außerhalb des Baufensters gelegt werden?

Eckdaten Gartenzugangstreppe

- Grundfläche: 4 qm

Überschreitung Baufenster südlich um bis zu 4,5 m

Anmerkung des Architekten

Die bestehende Gartenzugangstreppe soll an der südwestlichen Fassade wiederverwendet werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO / örtlicher Bausatzung werden selbstverständlich eingehalten.

Die Ausführungen des Architekten dahingehend, dass verschiedene Gebäudeteile im Bebauungsplan nicht berücksichtigt worden sind, sind richtig. Insofern könnten mit verschiedenen oben genannten Befreiungen diese Fehler geheilt werden. Der Bebauungsplan sieht für den Neubau eines Gebäudes deutlich mehr Baurecht in der Höhe vor, berücksichtigt aber eigentlich den Umbau des Bestandes nicht. Mit den beantragten Maßnahmen zum Umbau wird dieses vorhandene Baurecht nicht ausgeschöpft.

Im Zuge der Ortsbesichtigung soll gekehrt werden, ob den beantragten Befreiungen zugestimmt werden kann.

**mehrheitlich abgelehnt Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10**

Die Fragen 3 und 4 wurden seitens des Bau- und Ortsplanungsausschusses mehrheitlich abgelehnt, da eine Präzedenzwirkung, die von der Befreiung der GR für die Terrasse und die Außentreppe ausgehen könnte, für anderer Grundstücke im Bebauungsplangebiet befürchtet wird. Dem Grunde nach, sieht der Ausschuss die Errichtung der Terrasse und der Außentreppe jedoch positiv.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die Realisierung der Terrasse und der Außentreppe mittels „Bauturbo“ und eines entsprechenden Vertrages realisiert werden kann, ohne Präzedenzwirkungen zu entfalten.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 1082, Gemarkung Tutzing, Bernrieder Straße 28</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 27. Oktober 2025 wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Begründung:

Das beantragte Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt. In der prägenden Umgebung bestehen keine Gebäude, die in Einheit von Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe dem beantragten Vorhaben entsprechen. In der gesamten Umgebung sind keine dreigeschossigen Gebäude vorhanden, auch die First- und Wandhöhen überschreiten die der in der umgebenden Bebauung vorhandenen Gebäude deutlich. Das Bauvorhaben würde eine nicht gewünschte Präzedenzwirkung aufwerfen.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten mit Carport, Fahrradschuppen und Müllhäuschen in Holzbauweise, Fl. Nr. 439, Gemarkung Tutzing, Fiedererstraße 2</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 25. Juli 2025 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 20. November 2025) wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründungen:

1. Die geplante Schleppgaube entspricht in ihrer Gesamtbreite nicht den Vorgaben des Art. 5 Abs. 7 der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung.
2. Die geplante Dachneigung entspricht nicht den Vorgaben des Art. 5 Abs. 1 der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung
3. Die Abstandsflächen, die sich auf der Grundlage der gemeindlichen Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe berechnen, sind nicht eingehalten. Darüber hinaus erstrecken sich die Abstandsflächen auf private Verkehrsflächen. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung oder eine dingliche Sicherung liegen den Antragsunterlagen nicht bei.
4. Bei der „Fiedererstraße“ handelt es sich um eine Privatstraße, die nicht öffentlich gewidmet ist. Insofern sind entsprechende Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Rohrleitungs-

dienstbarkeiten, etc.) nachzuweisen. Diesbezügliche Unterlagen lagen dem Antrag nicht bei, insofern ist die Erschließung gegenwärtig nicht als gesichert anzusehen.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 8</b>	<b>Bauvoranfrage zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Fl. Nr. 253/31, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 11</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt der eingereichten Bauvoranfrage vom 1. Dezember 2025 dem Grunde nach zu.

Gleichzeitig signalisiert er für den Fall der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung, die Zustimmung zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“, 8. Änderung:

- Festsetzung I, 2.2.2: Zulässige Firsthöhen, von 9,50 m auf 10,30 m
- Festsetzung I, 2.3.1: Baugrenze; Lichtschächte
- Festsetzung I, 2.3.5: Fläche für Garagen; Tiefgarage

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 9</b>	<b>Änderung des Baugesetzbuches; Einführung des sog. "Bauturbo"; Erarbeitung und Erlass von Richtlinien zum Umgang mit den neuen Regelungen</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Bauturbo und zu den einzelnen Vorschlägen für eine Richtlinie zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorschläge zu überarbeiten und nur die absolut notwendigen Regelungen dem Ausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Die Richtlinie soll möglichst wenige Regelungen enthalten, um flexibel zu sein und kann bei Bedarf weiterentwickelt werden.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 10</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 88 „Unterzeismering – Ortsmitte“, Billigung</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss hebt den Beschluss vom 08.11.2022 zur Aufnahme des Grundstückes mit der Fl. Nr. 722 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte“ Teilbepauungsplanes 1 auf und beschließt die Wiederaufnahme in den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte“.
2. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte“ samt Begründung in der Fassung vom 16.12.2025 und beauftragt die Verwaltung das Auslegeverfahren nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 11</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 84 Bahnhofsareal westlich und östlich der Bahn", Teilbepauungsplan 1 HeiVo"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen:

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 10. Oktober 2023, wurden in der Zeit vom 02. Januar 2024 bis einschließlich 05. Februar 2024 auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und lagen zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

**Folgende Behörden Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:**

- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg
- BUND Naturschutz i. Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- Gemeinde Bernried
- Gemeinde Wielenbach
- Telefonica & E-Plus Germany GmbH & Co. OHG
- Wasserwerk der Gemeinde Tutzing
- Tiefbauamt / Straßenverkehr Gemeinde Tutzing

**Folgende Behörden Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Energienetze Bayern GmbH & Co KG, Schreiben vom 02.01.2024
- Gemeinde Feldafing, Schreiben vom 16.01.2024
- LRA Starnberg, Brandschutzdienststelle Schreiben vom 23.01.2024



westlich und östlich der Bahn“ Teilbebauungsplan 1, Gemarkung Tutzing, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserleitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält im Flurstück 413, Heinrich Vogel-Straße, einen Schmutzwasserkanal, an den die Flurstücke, nach Vorlage der Leitungsrechte (Grundbuch), wenn nötig, angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlussituation).

Über den Ringkanal wird das Schmutzwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Schmutzwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.

**Die Erschließungssicherheit des Vorhabens scheint schmutzwassertechnisch möglich zu sein. Es bedarf aber noch genauere Untersuchungen hinsichtlich der Leitungshydraulik. Erst nach der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation kann über die Erschließungssicherheit entschieden werden.**

Der Abwasserverband benötigt für die hydraulische Überprüfung Angaben gemäß beigefügtem Formblatt „Eingabedaten für die Hydraulische Berechnung“ von der Dr.-Ing. Pecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH. (Hinweis: s. unten im Anhang)

**Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.**

Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht er-

Die Angaben für die Hydraulische Berechnung sollen im beigefügten Formblatt ergänzt werden. (Formular s.u.)

Der Hinweis E18.2 wird ergänzt:  
*„Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden“*

Anfertigen/Beauftragen eines Abwasserbeseitigungskonzepts bzw. Entwässerungskonzepts inkl. Überflutungsnachweis, Notwasserweg.

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

setzt und muss noch gesondert erfolgen.

### **3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Abwasserverband unterhält im Bereich des Bebauungsplanes im Flurstück 413, Heinrich-Vogel-Straße einen Niederschlagswasserkanal in welchen nach Vorlage der Leitungsrechte, wenn nötig, gedrosselt eingeleitet werden könnte.

Da dem Abwasserverband zum derzeitigen ZeitNr. keinerlei Unterlagen (insbesondere  $k_f$  – Werte) vorliegen kann die Möglichkeit der Versickerung nicht bewertet werden; erforderliche Grunddienstbarkeiten liegen dem Abwasserverband ebenfalls nicht vor.

#### **Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt niederschlagswassertechnisch, als gegeben.**

Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern. Ist dies nicht möglich, soll Niederschlagswasser in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden. Erst wenn beide Entsorgungswege nicht möglich sind, ist Niederschlagswasser über einen Niederschlagswasserkanal, unter Beachtung der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See, zu entsorgen.

Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.

### **4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser**

Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässe-

Auf die Satzung des Abwasserverbandes wird unter Ziffer E 18.7 hingewiesen. Zu 3.2 und 4.

Eine Baugrunderkundung, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Durchlässigkeit soll durchgeführt werden.

Ein Entwässerungskonzept inkl. Überflutungsnachweis, Notwasserweg soll erstellt werden.

Ziffer E 18.4 wird angepasst:  
„Rückschlagklappen“ wird gestrichen.

Der Hinweis wird unter E 18.4 übernommen:  
*„Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.“*

Alle für die Bauleitplanung im Planungsgebiet erforderlichen Gutachten sollen vor Satzungsbeschluss erstellt und eingearbeitet werden.

Anlage:



sätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!	
--	--

**Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 08.01.2024**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
<p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:</p> <p><a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt:</p> <p>Auf das Vorhandensein von Versorgungseinrichtungen und den Schutz von Leitungen wird in den Hinweisen C 24 hingewiesen, die Planzeichnung wird als Anhang eingefügt.:</p> <p><i>„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.</i></p> <p><i>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</i></p> <p><i>Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.</i></p> <p><i>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:</i></p> <p><a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a>“</p>

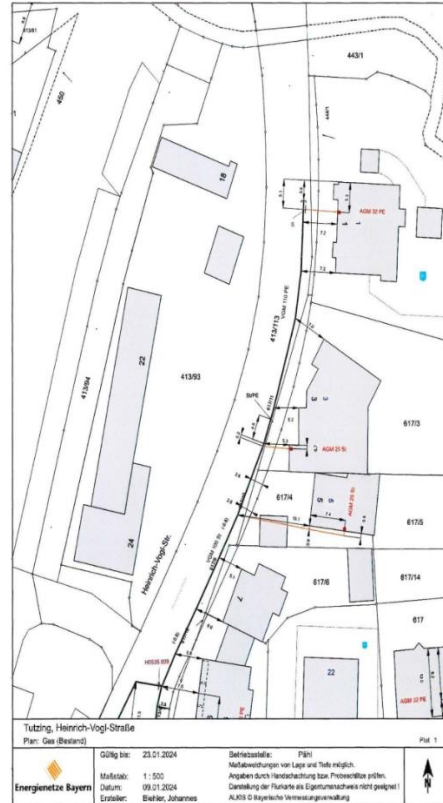


## Energienetze Bayern, Schreiben vom 09.01.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>..im o.g. Vorhaben sind im Bereich der Heinrich-Vogel-Straße Versorgungs- und Anschlussleitungen der Energienetze-Bayern GmbH &amp; Co.KG betroffen. Siehe beiliegenden Übersichtsplan. Die sicherheitstechnischen- und energierechtlichen Belange der Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH &amp; Co-KG dürfen nicht beeinträchtigt werden. Siehe auch unser Merkblatt, „Schutzanweisung Bauarbeiten'. Aus gegebenem Anlass weisen wir darauf hin, dass lt. Konzessionsvertrag, im Falle einer Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken in denen sich Versorgungs- und Anschlussleitungen der Energienetze-Bayern GmbH &amp; Co-KG befinden muss hier beim Amtsgericht-Grundbuchamt eine Grunddienstbarkeit bestellt werden, damit die Leitungen dinglich gesichert werden. Ansonsten bestehen von Seiten der Energienetze- Bayern GmbH &amp; Co-KG keine Einwände. Vor Baubeginn bitten wir Sie, die zuständigen Unternehmen darauf hinzuweisen, dass aktuelle Pläne eingeholt werden müssen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden unter Ziffer E 24 (neu) ergänzt.</p> <p><i>„Auf dem Baugrundstück, in der privaten Verkehrsfläche und Im Bereich der Heinrich-Vogel-Straße sind Versorgungs- und Anschlussleitungen der Energienetze-Bayern GmbH &amp; Co.KG betroffen. Siehe beiliegenden Übersichtsplan. Die sicherheitstechnischen- und energierechtlichen Belange der Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH &amp; Co-KG dürfen nicht beeinträchtigt werden. Siehe auch unser Merkblatt, „Schutzanweisung Bauarbeiten'. Vor Baubeginn bitten wir Sie, die zuständigen Unternehmen darauf hinzuweisen, dass aktuelle Pläne eingeholt werden.</i></p> <p><i>Im Planungsgebiet befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</i></p> <p><i>Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuch-</i></p>

amtlich gesichert.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.



## Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben vom 25.01.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Nach Prüfung der Planungen nehmen wir wie folgt Stellung: Das Grundstück liegt auf der Innenseite einer Kurve. Dementsprechend eingeschränkt ist die Sicht auf den herannahenden Verkehr. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke ist deshalb ein besonderes Augenmerk zu legen. Vermeidbare Einschränkungen der Ausfahrtsicht, die nach Baufertigstellung erkannt werden, können keine Grundlage zukünftiger verkehrsrechtlicher Maßnahmen sein.</p> <p>Solche Einschränkungen wären dann vorrangig durch bauliche Veränderungen zu beseitigen. Die Sichtdreiecke sind nach hiesiger Einschätzung zu ungenau eingezeichnet, um diese korrekt beurteilen zu können. Dies könnte damit zusammenhängen, dass im Plan kein Gehweg eingezeichnet ist. Die Anfahrsicht ist von einem Nr. 3 Meter abseits der Fahrbahn zu beurteilen, was</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt:</p> <p>Die Sichtdreiecke 3m / 70m werden korrekt eingezeichnet.</p>

<p>hier nicht nachvollzogen werden kann. Zudem scheinen die EndNr.e der Dreiecke nicht wie gefordert in der Mitte der Fahrspur des von links kommenden Verkehrs bzw. (von rechts kommend) in der Fahrbahnmitte zu liegen, sondern am Bordstein des (nicht eingezeichneten) Gehwegs. Gerade von der Tiefgaragenausfahrt nach rechts scheint sich bei korrekter Anlage des Sichtdreiecks ein Konflikt mit der Bebauung abzuzeichnen.</p> <p>In der Vergangenheit kam es mehrfach vor, dass in der Baugenehmigung Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Verkehrsgrund ausgewiesen wurden. Es ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, Sicherheitsbereiche für private Gebäude vorzuhalten. Diese Flächen sind deshalb vorrangig außerhalb des öffentlichen Grunds vorzusehen. Damit wird verhindert, dass nach dem Bau Halteverbote notwendig werden könnten, deren Einrichtung den verkehrsrechtlichen Vorschriften widerspricht.</p> <p>Schließlich ist aufgefallen, dass im Entwurf des Bebauungsplans ein Fußgängerüberweg („Zebrastreifen“) über die Heinrich-Vogl-Straße eingezeichnet ist. Hier sei darauf hingewiesen, dass ein solcher nicht im Bebauungsplan festgelegt werden kann. Die Anordnung von Verkehrszeichen und Markierungen darf ausschließlich nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften erfolgen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.</p>	<p>Aufstellflächen für die Feuerwehr sind auf den mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Bahn belegten Verkehrsflächen auf der Westseite des Planungsgebietes und auf der Platzfläche möglich. Beide Flächen sind im Besitz des Grundeigentümers des Baulandes. Alles Weitere soll im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.</p> <p>Der Hinweis auf eine wünschenswerte Querungshilfe erfolgt aus städtebaulicher Sicht; damit ist keine Festsetzung verbunden.</p>
--	---

**DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 30.01.2024**

Stellungnahme	Beschluss
<p>...die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&amp;Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und der Text unter den Hinweisen Ziffer E 23 (neu) aufgeführt.</p>

InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/>  
Gegen das o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

#### Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Auf der Fl. Nr. 413/94 befindet sich ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Deutschen Bahn und ihrer Gesellschaften, welches auch in der Planzeichnung und in der Satzung entsprechend aufgeführt ist.

Dieses Geh- und Fahrtrecht wird regelmäßig zur Inspektion, Wartung und Entstörung benutzt und ist daher dauerhaft und jederzeit uneingeschränkt aufrechtzuerhalten.

In der Satzung ist unter Nr. 6.3. im Bereich der privaten Verkehrsfläche, welche sich mit dem Bereich des Geh- und Fahrtrechts deckt, angegeben, dass diese Fläche teilweise mit einer Tiefga-

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen berücksichtigt.

Der Geltungsbereich wird verkleinert  
Die Tiefgarage unter der mit Dienstbarkeit belasteten privaten Verkehrsfläche wird entfernt.

Ziffer 6.4 alt (Geh-Fahr und Leitungsrecht) wird unter die Hinweise E 12 verschoben.

rage unterbaut werden kann.

Diese Festsetzung ist aus unserer Sicht nicht möglich, da beim Bau einer Tiefgarage in diesem Bereich unsere Zufahrt bauzeitlich nicht mehr uneingeschränkt möglich sein wird.

Zusätzlich ist auch bei der Festlegung von Baugrenzen darauf zu achten, dass bei einer späteren Bauausführung die Zufahrt durch Baugruben, Baubehelfe, Baustellenlogistikflächen etc. nicht eingeschränkt wird.

Weiter ist darauf zu achten, dass bei der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich des mit dem Geh- und Fahrrecht belasteten Weges, keine Baustoffe, Betonschlämme u. ä. in die Gullys und letzten Endes in die Wasserleitung auf unserem Grund eindringen können.

Da die Heinrich-Vogel-Straße eine wichtige Zufahrt zu unserer Bahnstation ist, ist sicherzustellen, dass diese Funktion durch den Bebauungsplan und die damit einhergehenden Maßnahmen und Nutzungen nach Möglichkeit nicht eingeschränkt wird bzw. über vorübergehende Einschränkungen frühzeitig informiert wird.

Zum Gebäude mit der Fl. Nr. 413/12 läuft noch ein altes Kabel, das jedoch nicht mehr in Betrieb u. freigeschaltet ist. An der Gebäudestirnseite ist noch ein alter defekter Kabelendverschluss angeschraubt. Dies kann bei Bautätigkeiten / Abrissarbeiten vernachlässigt werden.

Auf Höhe des Geltungsbereichs der Bauleitplanung verlaufen entlang der Gleise Kabel der Leit- und Sicherungstechnik. Zu diesen Anlagen ist jederzeit ein Schutzabstand von 5,0 m einzuhalten.

Durch jegliche Bautätigkeiten darf weiter die Signalsicht auf entsprechende Signale an der Bahnstrecke nicht behindert oder beeinträchtigt werden.

Wegen der Nähe zu unseren Anlagen muss vor und nach den sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen eine unabhängige Beweissicherung durchgeführt werden, mit der dann ggf. auftretende Schäden zugeordnet werden können.

zu der Beweissicherung ist der verantwortliche Anlagenmanager im Bahnhofsmanagement, Herr Blankenburg, michael.blankenburg@deutschebahn.com, vom Bauherrn bzw. der ausführenden Firma einzuladen. Die Kosten für die Durchführung der Beweissicherung und eine evtl. Schadensbeseitigung sind vom Auftraggeber der Maßnahme zu übernehmen.

men.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.

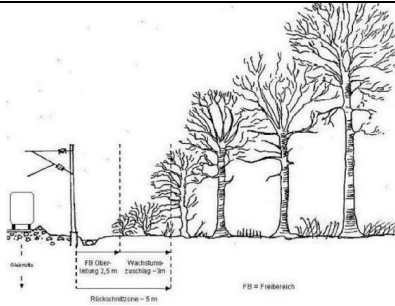
Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht 823 ff. BGB des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete und Bauanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, einzureichen. Der Antrag kann per Mail

(DB.Immobilien.Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com) oder auch per OnlinePortal ([http://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/verlegung\\_von\\_Leitungen.html](http://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/verlegung_von_Leitungen.html)) eingereicht werden.

Weiterführende Informationen zur Antragstellung können Sie über unsere Internetseite erhalten:

[https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/leistungsspektrum/verlegung\\_von\\_Leitungen-7174670](https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/leistungsspektrum/verlegung_von_Leitungen-7174670)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung wurde eine Teilfläche des bahneigene Flurstücks 413/0 einbezogen und als Fläche mit bestehendem, zu pflegendem und zu erhaltendem Uferwald am Martelsgraben dargestellt.

Bei dieser Fläche handelt es sich jedoch gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die nicht der

Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 2 S. 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG). In jedem Fall sind damit die betreffenden Flächen sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt. Bahndämme, Bahngräben u. ä. dürfen nicht als Naturschutzflächen etc. ausgewiesen werden. Eine Durchfeuchtung der Bahnanlagen muss auf Dauer verhindert werden. Eine Unterschutzstellung von Bäumen, Feldhecken und Gehölzgruppen etc. auf Bahnflächen lehnen wir ab. Der sichere Betrieb der Strecke erfordert u.a. einen turnusmäßigen Vegetationsschnitt entlang der Bahnlinie.

Unsere Bahnfläche ist daher nachrichtlich im Bebauungsplan als solche darzustellen, oder aus dem Umgriff des Geltungsbereichs der Bauleitplanung herauszunehmen.

Nach unserer Information liegen für die innerhalb des Geltungsbereichs der zukünftigen Bauleitplanung vorhandenen Flurstücke 413/113 (Heinrich-Vogl-Straße) und dem Flurstück 413/94 (dargestellt als private Verkehrsfläche) keine Freistellungen von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG vor.

Die Flurstücke unterliegen ebenfalls dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und sind damit sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt. Die Flurstücke sind in der Bauleitplanung als Bahnflächen darzustellen. Die Darstellung einer Doppelwidmung kann dann erfolgen, wenn die ausgewiesenen Verkehrsflächen nachweislich einer öffentlichen Widmung unterliegen.

Insofern decken sich unsere Informationen über die bestehenden Freistellungen innerhalb des Geltungsbereichs nicht mit der in der Begründung dargestellten Auffassung, dass das Plangebiet uneingeschränkt der Planungshoheit der Gemeinde Tutzing unterliegt.

Wir bitten daher den Sachstand zu prüfen, die Darstellung im Geltungsbereich entsprechend anzupassen bzw. uns zur Kenntnis der bestehenden Freistellungen von Bahnbetriebszwecken die entsprechenden Freistellungsbescheide des Eisenbahn-Bundesamts zukommen zu lassen.

Die Fläche der DB nördlich des Martelsgrabens und alle weiteren bahngewidmeten Flächen werden aus dem Geltungsbereich entnommen, da diese nicht der kommunalen Planungshoheit unterstehen. Der Geltungsbereich wird geändert.

Die Straßenfläche der Heinrich-Vogl-Straße Fl. Nr. 413/113 wurde von der Gemeinde Tutzing am 16.11.2021 bereits erworben und ist als Gemeindestraße gewidmet. Die Straßenverkehrsfläche ist derzeit noch bahngewidmet. Die Fläche wird aus dem Geltungsbereich entfernt.

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von  $\geq 5,00$  m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Span-

nung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Durch jegliche Bautätigkeiten dürfen keine Schäden an unseren Anlagen entstehen. Erfolgt dies dennoch ist die DB AG unverzüglich zu informieren und die Schäden sind vom Auftraggeber und ausführenden Firmen wieder zu beseitigen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

## **Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 05.02.2024**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Allgemeines</p>	<p>Alle für die Bauleitplanung im Planungsgebiet erforderlichen Gutachten sollen vor Satzungsbeschluss erstellt und eingearbeitet werden.</p> <p>Beauftragen eines Abwasserbeseitigungskonzepts mit Risikobeurteilung von Hochwasser- und Starkregenrisiken; Baugrunderkundung, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Durchlässigkeit (Sickertest);</p>

Im nördlichen Teil des Planungsgebiet quert der Martelsgraben, ein Gewässer III. Ordnung von west nach ost.

Das Gewässer ist im Planungsgebiet freifließend, im Westen unterhalb der Bahnlinie und im Osten unter einer Straße verrohrt.

Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Martelsgraben ist ein Gewässer mit Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Martelsgraben (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.**

Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Martelsgraben. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde Tutzing.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Martelsgrabens auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Martelsgrabens dürfen**

Der Anregung wird gefolgt. Die 60 m Linie wird in der Planzeichnung dargestellt und **der** Gesetzestext wie folgt unter C 1 WASSERWIRTSCHAFT. ergänzt:

*„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Martelsgraben (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt“*

Der Anregung wird gefolgt; beidseitige 5 m breite Uferstreifen werden als Fläche für die Wasserwirtschaft unter Ziffer B 11.2 festgesetzt.

*„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Martelsgrabens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen*

**weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“**

Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand sollte durch eine geeignete Erkundung, z.B. im Zuge der vermutlich ohnehin erforderlichen Baugrunderkundung, für das Plangebiet ermittelt werden. Durch den im Plangebiet verlaufenden Martelsgraben und den im weiteren Umfeld (nördlich) angesprochenen bindigen Böden (Schluffe bis ca. 7 m unter Gelände) ist vermutlich auch im Plangebiet mit lokalen Grundwasservorkommen (Stau- bzw. Schichtenwasser) zu rechnen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“** (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)

**„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang-**

**vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, (§ 39 WHG). Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“**

Die Hinweise enthalten bereits unter Ziffer E 18.4 entsprechende Formulierungen:

Die Anregung wird berücksichtigt: Die vorgeschlagenen Texte werden in die Hinweise E 18.5 übernommen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den Schmutz- / Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“**

Die Anregung wird berücksichtigt: Die vorgeschlagenen Texte werden in die Festsetzungen B 11.1 übernommen:

**„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“**

**und Schichtenwasser sichern muss.“**

Altlasten und Bodenschutz

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Allerdings erscheint durch die Vornutzung eine Verunreinigung oder relevante Auffüllungen nicht unwahrscheinlich. Entsprechendes sollte für einen reibungslosen Bauablauf ebenfalls bereits im Zuge einer qualifizierten Baugrunderkundung abgeklärt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“**

Vorsorgender Bodenschutz

Bauleitplanung allgemein

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach §1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden wird das Zulassen von hohen Gebäuden und Aufdach-PV-Anlagen, der Ausschluss von Dachgauben sowie das Festsetzen von Grünflächen begrüßt.

Wasserversorgung

Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

Die Gemeinde Tutzing bewerkstelligt die öffentliche Wasserversorgung aller Ortsteile außer Deixl-

Die Anregung wird berücksichtigt: Die vorgeschlagenen Texte werden in die Hinweise E 18.4 übernommen:

*„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“*

Die Anregung wird berücksichtigt:

Unter Kennzeichnungen D wird unter Ziffer 1 ein Planzeichen zur Kennzeichnung betroffener Flächen ergänzt. Die Lage ergibt sich aus dem entsprechenden Fachgutachten.

Ziffer E 19 soll folgendermaßen ergänzt werden:

*Altlasten können aufgrund der Vornutzung auf dem Baugrundstück vermutet werden. Eine Ergänzung der orientierenden Altlastenuntersuchung von Juli – August 2013 zu den Wirkungspfaden Boden- Gewässer, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach der neugefassten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist erforderlich.*

*Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“*

Zu Bauleitplanung allgemein

Die Begründung wird ergänzt.

*In Verfahren nach §13 a BauGB ist die Eingriffs-*

furt, Neuseeheim, Rößlberg und Oberzeismering (jeweils Eigenwasserversorgung) aus den Brunnen 1 und 3 der Wassergewinnungsanlage Kerschlach sowie aus dem nach Kenntnis des WWA noch nicht in Betrieb befindlichen Brunnen 1 Pfaffenberg der Wassergewinnungsanlage Pfaffenberg. Die Brunnen I, II und III Wieling innerhalb des altlastenbedingt nicht schützbares Gewinnungsgebietes Wielinger Becken dürfen lediglich in einer unausweichlichen Notsituation verwendet werden und sind schnellstmöglich komplett zu ersetzen und aufzulassen.

Die wasserrechtliche Bewilligung für den Br. 3 Kerschlach ist bis 31.12.2050 befristet. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist für den Br. 1 Kerschlach bis 31.12.2046, für den Brunnen 1 Pfaffenberg bis 30.06.2051 befristet. Beim Wasserrecht besteht derzeit kein Anpassungsbedarf.

Die festgesetzten Wasserschutzgebiete Kerschlach und Pfaffenberg bieten einen vollwirksamen Schutz des Trinkwassers.

Zu den Leitungsverlusten liegen keine aktuellen Angaben vor. Generell sind Verluste kontinuierlich zu überprüfen und zu beheben.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist bis zur Inbetriebnahme des Brunnens 1 Pfaffenberg nur eingeschränkt versorgungssicher.

#### Abwasserentsorgung

##### Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

##### Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

##### Niederschlagswasser

Die Hinweise unter Nr. 16.3 enthalten bereits wesentliche Nr.e zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Jedoch ist noch unklar, inwieweit auf dem Bau-feld eine Versickerung möglich ist bzw. ob eine Einleitung in den angesprochenen Regenwasserkanal möglich bzw. zulässig ist. Wir bitten darum, die Sickerfähigkeit im Plangebiet durch eine entsprechende Erkundung zu ermitteln und das un-

*regelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB stets zu beachten. Für das bereits intensiv baulich genutzte Planungsgebiet die Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht für erforderlich gehalten. Dennoch werden Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt und ökologische Maßnahmen wie Einschränkung der Versiegelung, Fassadenbegrünung, Pflanzgebote und die Reduzierung des Stellplatzangebotes bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes etc. festgesetzt.*

#### Kenntnisnahme

##### Abwasserentsorgung

##### Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Die Hinweise enthalten unter E 18.2 einen entsprechenden Passus.

<p>ter Hinweis 16.3 skizzierte Entwässerungskonzept möglichst durch konkrete Festsetzungen weiter zu konkretisieren.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p> <p>Dem Wasserwirtschaftsamt sind folgende Unterlagen nachzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung</i></li> </ul> <p>Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Baugrunderkundung, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Durchlässigkeit.</i></li> </ul>	<p>Niederschlagswasser</p> <p>Beauftragen eines Abwasserbeseitigungskonzepts mit Risikobeurteilung von Hochwasser- und Starkregenrisiken; Baugrunderkundung, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Durchlässigkeit (Sickertest) wird in die Wege geleitet;</p> <p>Die Ergebnisse eines Entwässerungskonzeptes werden, soweit im Bebauungsplan möglich (Flächen für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention), festgesetzt oder unter den Hinweisen aufgeführt, Eine Fläche für mögliche Versickerung ist im festgesetzt, sie soll entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens angepasst werden.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt: Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung soll geprüft werden.</p> <p>Gutachterliche Baugrunderkundung, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Durchlässigkeit.</p>
---	---

**LRA Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 06.02.2024**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
----------------------	------------------

<p>1. Die Festsetzung B 1.2 stellt keine Festsetzung dar, sondern nur einen Hinweis. Der Satz ist deshalb in den Bereich C Hinweise zu verschieben.</p> <p>2. Wir gehen davon aus, dass für die Festsetzung für die Sockelgeschoßflächen in B 2.3 keine Rechtsgrundlage besteht, da in § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur die Erdgeschossbereiche genannt sind.</p> <p>3. Bei der Festsetzung der Wandhöhe in B 3.3 bitten wir noch, den unteren MessNr. zur Bestimmung festzulegen und vor dem Wort Dachhaut das Wort OK (Oberkante) einzufügen. Soll die Wandhöhe nach B 3.3 auch für den Bereich „FD“ gelten? Hier sollte die konstruktive Attika beachtet werden.</p>	<p>Zu 1. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Grenze anliegender Bebauungspläne wird unter die Hinweise verschoben.</p> <p>Zu 2. Die Ziffern B 2.2. und 2.3 werden entsprechend eindeutiger formuliert  B 2.2  ,In Gebäuden, die von der Heinrich-Vogl-Straße erschlossen werden ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr.1 BauNVO).´</p> <p>Ziffer B 2.3  , Fläche von Haus A, auf der im Erdgeschoss Wohnnutzung nicht zulässig ist (§ 6a Abs. 4 Nr.1 BauNVO).´</p> <p>Ziffer B 2.3.1 neu wird eingefügt.  ,Abgrenzung der Festsetzungen zur Art der Nutzung im Erdgeschoß gem. Ziffer B 2.3 dieser Satzung´</p> <p>Zu 3. Der von der HeiVo Projekt GmbH vorgelegte Hochbauentwurf vom 02.12.2024, zuletzt geändert und gebilligt am 11.11.2025 soll in den B-Plan eingearbeitet werden.  Der untere Höhenbezugspunkt. wird unter Ziffer B 3.6 eingefügt.  ,Unterer Höhenbezugspunkt, Höhe in Metern über Normalnull; z.B.608,73 m üNN zur Bestimmung der zulässigen Wand- und Firsthöhen;´</p> <p>Flachdächer sind nicht geplant und nicht zulässig. Ziffer B 5.4 alt FD Flachdächer entfällt.</p> <p>Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig Ziffer B 4.5 wird als Ziffer 5.1 neu geändert:  ,SD Als Dachformen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit mittigem First mit einer Dachneigung von 25° + 3 Grad zulässig; Der First hat in Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen.</p> <p>Ziffer 3.4 neu und folgendermaßen ergänzt:  Vor dem Wort Dachhaut wird das Wort „Oberkante (OK)“ eingefügt.  „Maximale zulässige Wandhöhe in Metern; z.B. 10,60 m (619,33 m üNN), Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt nach Nr. B 3.6, bis zum Schnittpunkt</p>
---	--

<p>4. Bei Festsetzung B 4.3 dürfen wir darauf hinweisen, dass durch die Formulierung im zweiten Halbsatz alle anderen Nebenanlagen, die nicht in § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO enthalten sind, ausgeschlossen sind. Damit wären z.B. die üblichen Gartenhäuschen ausgeschlossen. Sofern dies gewünscht ist, sollte das Wort „nur“ nach dem Wort „Baugrenzen“ ergänzt werden.</p> <p>5. Die unter B 4. Und 4.6 genannten baulichen Anlagen bzw. Anlagenteile zählt nicht zur Bauweise, da diese in § 22 abschließend geregelt sind. Diese Passage ist deshalb unter die bauliche Gestaltung unter B 5 einzuordnen.</p>	<p>der Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut.</p> <p>Zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird Ziffer B 3.5 neu eingefügt: Maximale zulässige Firsthöhe in Metern; z.B. 14,35 m (623,08 m üNN). Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt nach Nr. B 3.6, bis zum höchsten Punkt des Daches.</p> <p>Zu 4. Die Anregung wird berücksichtigt. Das Wort „nur“ wird eingefügt. „Im gesamten Planungsgebiet sind, außerhalb der Baugrenzen nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, namentlich die in § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise sind Einhausungen für Abfallbehälter im Bereich der Hauszugänge und Fahrradstellplätze zulässig.“</p> <p>Zu 5. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Überschrift BAUWEISE und die Ziffern B 4.4 und B 4.8 werden gestrichen, die Ziffern B 4.5 und B 4.6 werden unter B 5. verschoben und an den gebilligten Projektentwurfes vom 02.12.2024, zuletzt geändert am 11.11.2025 angepasst.</p> <p>Ziffer B 5.5 neu wird geändert: Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren sind ausschließlich auf den geeigneten Dachflächen ohne Aufständereien zulässig. Abstand von Ortgang und Traufe mindestens 1 m. Für mit der Eindeckung kombinierte Solar- bzw. Photovoltaikdachdeckungen entfällt der Mindestabstand zu Ortgang und Traufe. Photovoltaik bzw. Solaranlagen sind nur mit blendfreier und nichtglänzender Beschichtung zulässig; diese sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Zu 6. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Satz „Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.“ Wird unter die Hinweise verschoben.</p> <p>Zu 6. Der Anregung wird gefolgt. Der Satz wird</p>
--	--

<p>6. Für den letzten Satz in Festsetzung B 4.6 (unter Berücksichtigung unserer Bedenken in o.g. Nr. 5) sehen wir keine Rechtsgrundlage.</p> <p>7. Für Festsetzung B 4.7 sehen wir keine Rechtsgrundlage. Er könnte jedoch unter die Hinweise eingeordnet werden.</p> <p>8. Die Festsetzung B 4.8 steht in Widerspruch zu Festsetzung B 4.4, da eine geschlossene Bauweise keine seitlichen Grenzabstände hat. Wir empfehlen hier eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen, u.a. weil bei der geschlossenen Bauweise eine Beschränkung auf 50 Länge gilt (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).</p> <p>9. Für die Festsetzungen B 5. 9 Satz 1 und 3 sehen wir keine Rechtsgrundlage. Auch ist nicht ersichtlich was ein betriebswirtschaftliches Maß bei Einfriedungen zu bedeuten hat.</p>	<p>unter die Hinweise Ziffer E 23 verschoben</p> <p>Zu 7. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ziffer B 4.7 alt „Die Private Grünfläche und die Private Verkehrsfläche zählen nicht zum Bauland...“ wird nach Berichtigung unter die Hinweise verschoben. Die private Verkehrsfläche wird aus dem Geltungsbereich entnommen, da diese Fläche bahngewidmet ist und nicht der kommunalen Planungshoheit untersteht; damit entfällt die Möglichkeit einer Unterbauung mit einer Tiefgarage. Nach Auskunft der Landschaftsplanerin ist der südl. Hangbereich des Martelsgrabens aus Gründen des Naturschutzes aus dem Bauland auszuscheiden. „Die private Grünfläche und die private Verkehrsfläche zählen nicht zum Bauland. Bei der Berechnung der Überschreitungsmöglichkeiten der GR ist die Fläche des Buchgrundstückes 413/93 anzusetzen. Die private Verkehrsfläche kann, wenn eine Lösung für die bestehende Dienstbarkeit zugunsten der Bahn gefunden wird, unterbaut werden.“</p> <p>Zu 8. Es wird keine Bauweise bestimmt, da gebilligte Projektentwurf vom 02.12.2024, zuletzt geändert am 11.11.2025 Einzelgebäude vorsieht. Ziffer B 4.4 entfällt.</p> <p>Zu 9. Den Anregungen wird gefolgt. Da aus städtebaulichen Gründen Einfriedungen im Planungsgebiet entlang der Verkehrsflächen nicht erwünscht sind, und aus Gründen der Rechtssicherheit soll Ziffer B 5.7 Satz 2 neu gefasst werden: „Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Schutzzäune um gewerblichen Ausstellungs- und Spielflächen mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.“ Da durch Absenkung der Platzfläche Absturzsicherungen erforderlich werden könnten, wird Ziffer B 6.4 Private Verkehrsfläche ...ergänzt:</p>
---	---

<p>10. In Festsetzung B 5.10 ist das Wort „möglich“ zu streichen.</p> <p>11. In Festsetzung B 5.11 ist das Wort „möglichst“ zu streichen.</p> <p>12. Für die in Festsetzung B 5.12 enthaltene Beschränkung für Werbeanlagen auf im Plangebiet tätige Einrichtungen sehen wir keine Rechtsgrundlage.</p> <p>13. Die angegebene Rechtsgrundlage in B 5.12 letzter Satz „Art. 57 Satz 13 BayBO“ gibt es nicht. Gemeint ist wohl Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO. Auch für die Einführung einer erweiterten Genehmigungspflicht im gleichen Satz fehlt es an der Rechtsgrundlage.</p> <p>14. Die Festsetzung B 9.2 sollte nicht unter Grünordnung eingeordnet werden, sondern unter B 2 Art der baulichen Nutzung allgemein aufgenommen werden.</p> <p>15. Die Festsetzung B 9.10 ist nicht exakt genug. Es ist eine max. Ausdehnung festzusetzen, um die Auswirkungen konkret einschätzen zu können.</p>	<p>„Begrünungs- und Retentionsmaßnahmen, Gestaltungselemente, Möblierungen und Absturzsicherungen sind zulässig“</p> <p>Zu 10. Der Anregung wird gefolgt, der Ziffer B 5.8 (neu) wird umformuliert: „Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m ab Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Höhe des Sockels max. 0,1 m. Sockel sind an den Einfriedungen der Privaten Grünfläche nach Ziffer B 9.5 nicht zulässig“.</p> <p>Zu 11. Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziffer B 5.9 (neu) wird der Satzteil „und möglichst zu umpflanzen.“ gestrichen.</p> <p>Zu 12. und 13. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ziffer B 5.12 Satz 1 soll entfallen.</p> <p>Der angesprochene Passus soll entfallen. Die das Ort- und Landschaftsbild betreffenden Werbeanlagen sind im MU nicht genehmigungsfrei.</p> <p><del>„Über die Vorschrift des Art. 57 Satz 13 BayBO hinaus, besteht für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und Betrieb einer Werbeanlage Genehmigungspflicht.“</del></p> <p>Zu 14. Der Anregung wird gefolgt. Ziffer B 9.2 „Lagerplätze für Schrott, Abbruchmaterial u. ähnliche Nutzungen sind nicht zulässig.“ wird unter Ziffer B 2.4 verschoben.</p> <p>Zu 15. Die Anregung wird berücksichtigt. Ziffer B 9.9 (neu) „Fläche Martelsgraben“ wird geändert: „Martelsgraben“ Der Hinweis auf variable Wasserstände soll entfallen.</p> <p>Zu 16. Die Anregung wird berücksichtigt. Gemeint ist wohl Ziffer B 9.15 Satz 2. Jetzt neu B 9.14; Satz 2 kann entfallen da die Einschränkung bereits im 1. Satz berücksichtigt wird. <del>„Auf den Zufahrten sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.“</del></p>
---	--

<p>16. In Festsetzung B. 15 Satz 2 sehen wir keine Rechtsgrundlage, insbesondere, da die Angabe „betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß“ rechtlich zu ungenau ist.</p>	<p>Zu 17. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden entsprechend dem Stand der zu beauftragenden Gutachten der schalltechnischen Untersuchung angepasst.</p>
<p>17. Die Festsetzungen B 10.1 und 10.2 sind hinsichtlich der technischen Werte konkret zu fassen.</p>	<p>Zu 18. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird unter den Hinweisen Ziffer E 25 darauf hingewiesen.          ‚Ein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO kommt grundsätzlich nicht in Frage.‘</p>
<p>18. Für die Festsetzung B 11.1 gibt es keine Rechtsgrundlage. Die Gemeinde kann lediglich nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben das Freistellungsverfahren ausschließen.</p>	<p>Zu 19. Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziffer B 3.6 wird zur Klarstellung ein neues Planzeichen „Unterer Höhenbezugspunkt“ eingefügt.</p>
<p>19. Wir bitten das Planzeichen unter C Hinweise 9. der Planzeichnung anzupassen.</p>	<p>Zu 20. Die Anregung wird berücksichtigt. Die orientierende Altlastenuntersuchung von Juli – August 2013 soll entsprechend den Anregungen des Fachbereiches Umweltschutz ergänzt und die Ergänzungen in die Festsetzungen und Begründung entsprechend Gutachten NN “eingearbeitet werden.</p>
<p>20. Aufgrund der Vermutung, dass Altlasten auf dem Grundstück vorliegen können, muss die Gemeinde bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Klarheit über das Vorliegen von Altlasten schaffen, um eine richtige Abwägung zu treffen und ggf. nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung vorzusehen.</p>	<p>Unter Kennzeichnungen Ziffer D 1.1 wird, falls erforderlich, ein Planzeichen für die Ergebnisse der Untersuchung vorgesehen.          „Kennzeichnung von Flächen auf, denen Altlasten vorhanden sind (Lt. Gutachten NN).“</p> <p>Da mit großflächigen Abtragungen des Baugrundes gerechnet werden kann, wird unter Ziffer E 19 folgender Passus eingefügt:          „Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros durchzuführen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m<sup>3</sup> zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und</p>

<p>21. C Hinweise 22. Satz 1 ist zu streichen, da die Aussage falsch ist.</p> <p>22. Was exakt ist in B 3.1.2 mit „Vordächer“ gemeint (ortsübliche Dachüberstände zählt das Landratsamt Starnberg nicht zur GR)?</p> <p>23. Nicht unsererseits abschätzbar ist, inwiefern die GR-Überschreitung den hier festgesetzten Möglichkeiten ausreichend Raum verschafft. In einer VGH-Entscheidung wurde ein Bebauungsplan aufgehoben, da die Überschreitungsmöglichkeit (hier: GR 70,8 – GR – GRg) nicht den ersichtlichen Überschreitungen Genüge geleistet hat (Abwägungsfehler).</p>	<p>dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, spätestens 12 Wochen nach Abschluss der Aushubarbeiten in einfacher Ausfertigung (in Papierform) sowie als PDF-Dokument unter <a href="mailto:immissionsschutz@lra-starnberg.de">immissionsschutz@lra-starnberg.de</a> vorzulegen.“</p> <p>Zu 21. Hinweis 22 Satz 1 alt: „Die Gemeinde Tutzing schließt ein Freistellungsverfahren aus“ Dieser Passus wird unter den Hinweisen Ziffer E 25 geändert  <i>„Ein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO kommt grundsätzlich nicht in Frage.“</i></p> <p>Zu 22. Die Anregung wird berücksichtigt. Das Wort „Vordächer“ soll entfallen, da keine unüblichen Dachüberstände zugelassen werden sollen.</p> <p>Zu 23. Die Anregung wird berücksichtigt. Die mögliche GR-Überschreitung wird geprüft und entsprechend der Projektplanung als Grundfläche GRv folgendermaßen festgesetzt:  GRv „Die maximal zulässige Grundfläche gebildet aus GR und GRg kann für die Errichtung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten, für Platzflächen, für Unterbauungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO (gem. § 19 Abs. 4 Satz 1) auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 413/93 insgesamt um 800 m<sup>2</sup> überschritten werden. Unterbauungen mit Überdeckung von 0,6 m, die für die Aufnahme, Retention und / oder Ableitung von Niederschlagswasser geeignet sind, werden bei der Grundflächenermittlung nicht mitgerechnet.“</p> <p>Zu 24. Der mit dem Investor abgestimmte Hochbauentwurf soll dem B-Plan zugrunde gelegt werden. Flachdächer sind nicht mehr geplant und werden nicht zugelassen.</p> <p>Zu 25. MU-Gebiete sind satzungsgemäß von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung ausgenommen.</p> <p>Es sollen die Regelungen des Art. 6 BayBO gelten. Der mit dem Investor abgestimmte Hochbauentwurf weist die Einhaltung der Regelab-</p>
---	---

<p>24. In B 4.5 muss noch die Flachdachkonstruktion aufgenommen werden.</p> <p>25. Sofern für Gebäudeteile einen andere H (hier 0,1) festgesetzt wird und die Begründungen (Ortsbild und Wohnqualität) der Abstandsflächensatzung der Gemeinde – zumindest für Gebäudeteile – nicht verlangt, empfehlen wir den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans aus der gemeindlichen Satzung zu entlassen.</p> <p>26. Wir empfehlen sowohl die Festsetzungen als auch die Hinweise deutlich zu reduzieren. Weder die Gemeindeverwaltung (in Vorbereitung auf den Beschluss bez. des Einvernehmens) noch die Landkreisverwaltung hat die Kapazitäten die Vielzahl an Regelungen zu prüfen.</p>	<p>standsflächen nach.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungsdichte der Festsetzungen erscheint für dieses Planungsgebiet generell angemessen und erforderlich, um die gewünschten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Folgende Festsetzungen werden gestrichen: Ziffern B 4.4 Bauweise: (offene/geschlossene Bauweise) Unter Ziffer B 5 Bauliche Gestaltung: B 5.1 Zulässige Fassadenmaterialien B 5.2 Zulässige Farben B 5.6 Dachflächenfenster und Firstbelichtungen B 5.7 Material Einfriedungen</p> <p>Unter den Hinweisen werden die zum Teil umfangreichen Anregung einzelner Träger öffentlicher Belange und zu berücksichtigenden Gesetze und Satzungen auszugsweise zitiert.</p>
--	---

### LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.02.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>1. Zum Artenschutz:</p> <p>Auf Grund der direkten Lage an den Bahngleisen sowie der vorkommenden Strukturen ist mit dem Vorkommen von geschützten Arten wie der Zauneidechse zu rechnen. Um einen reibungslosen Ablauf der Bauleitplanung zu unterstützen, empfiehlt es sich so früh wie möglich eine artenschutzfachliche Kartierung des Grundstücks durch einen Fachplaner in Auftrag zu geben.</p> <p>2. Zu Festsetzung 21.3:</p> <p>Wir begrüßen es sehr, dass die Vermeidung von Vogelschlag im Bebauungsplan integriert wurde. Allerdings wird im Bebauungsplan keine konkrete Quadratmeteranzahl angeführt, ab welcher die Installation von Vogelschutzglas empfehlenswert ist. Gemäß des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Ländrarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten</p>	<p>Eine saP soll erstellt und vor Satzungsbeschluss eingearbeitet werden.</p> <p>Zu. 2.</p> <p>Die konkrete Glasfläche von 1,5 m<sup>2</sup> soll gem. Leitfaden unter Ziffer C 20 (neu) zitiert werden.</p>

<p>aus dem Februar 2021 ist bereits ab einer Glasfläche von 1,5 m<sup>2</sup> ein Vogelschlagrisiko gegeben.</p> <p>Insofern bitten wir um Anwendung des Leitfadens.</p> <p>Des Weiteren ist bei der Wahl des Vogelschutzglases der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen &amp; M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sowie oben stehender Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hilfreich.</p> <p>3. Ergänzung zu Vorgehensweise nach § 13 a BauGB:</p> <p>Der Vollständigkeit halber sollte in der Begründung noch erwähnt werden, dass in Verfahren nach §13 a BauGB die Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB stets zu beachten ist. Bei Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt lediglich der Ausgleich.</p>	<p>Unter den Hinweisen Ziffer C 20 (neu) werden die beiden Leitfäden zitiert.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.  <i>„In Verfahren nach §13 a BauGB ist die Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB stets zu beachten.“</i></p>
--	--

**LRA Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 06.02.2024**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Schallimmissionen:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich mehrerer Lärmquellen:            Bahnlinie            Heinrich-Vogl-Straße            P &amp; R – Platz der Bahn</p> <p>Aufgrund der Lage der Lärmquellen ergibt sich für das Plangebiet keine einzige lärmabgewandte Seite.</p> <p>Laut Begründung ist „mit erhöhtem Aufwand und Auflagen für den Lärmschutz im Genehmigungsverfahren zu rechnen“. Diese Aussage ist zu pauschal. Bereits im Bauleitplanverfahren besteht eine Pflicht zur Sachverhaltsermittlung, insbesondere, da der Lärmschutz zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) einen wichtigen Belang dar-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

stellt. Die von der Planung hervorgerufenen Lärmschutzkonflikte müssen im Grundsatz durch die Planung selbst gelöst werden und dürfen insoweit nicht auf ein nachfolgendes Verfahren verlagert werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmemissionen sind durch aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden. Eine absolute Schranke für die Planung wären unzumutbare Gesundheitsgefahren (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und Eigentums(substanz) verletzungen (Art. 14 Abs. 1 GG). Diese sind i.d.R. bei Mittelungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzunehmen. Können diese auch durch aktiven und passiven Lärmschutz nicht vermieden werden, müsste die Gemeinde von der Planung letztendlich Abstand nehmen (BVerwG, Beschl. V. 30.11.2006 – 4 BN 14.06 juris – BRS 70 Nr. 26 m.w.N.).

Zur Sachverhaltsermittlung für die Planung sowie als Grundlage einer gerechten Abwägung der Belange des Lärmschutzes ist daher eine schalltechnische

Untersuchung eines qualifizierten Ingenieurbüros erstellen zu lassen. Es sind die auf die geplante Bebauung einwirkenden Lärmmissionen von der Bahnlinie, der Heinrich-Vogl-Straße und vom P&R-Platz (große Parkfläche südlich des Plangebiets sowie Parkplätze westlich entlang der privaten Verkehrsfläche) zu ermitteln und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Weiterhin sind Festsetzungsvorschläge zu formulieren, die unter Nr. B.10 des Bebauungsplans aufzunehmen sind. Die bereits bestehenden Festsetzungen 10.1 und 10.2 sind zu unkonkret. Nr. 10.1 bezieht sich nur auf die Bahnlinie (und hier auch nur auf die Westfassaden), möglicherweise ebenfalls maßgebliche Emissionen durch die Heinrich-Vogl-Straße und den P&R-Platz bleiben unberücksichtigt. Nr.10.2 unterscheidet zwischen lärmzugewandten und lärmabgewandten Fassaden, ohne dass konkret ermittelt wurde, welche Fassaden diese Kriterien erfüllen. Weiterhin ist der Passus „andere technisch geeignete Maßnahmen“ zu unbestimmt. Welche Maßnahmen sollen das sein?

Der Hinweis C.13 sowie die Begründung sind ebenfalls entsprechend der Ergebnisse der schall-

Die Anregungen werden berücksichtigt:

Schall- und erschütterungstechnischen Untersuchungen sollen beauftragt werden.

Festsetzungen, Begründung und Hinweise sollen an das Ergebnis der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchungen angepasst werden.

<p>technischen Untersuchung anzupassen.</p> <p>Erschütterungen:</p> <p>Die westliche Baugrenze befindet sich in einem Abstand von ca. 18 – 30 m zur nächstgelegenen Gleisachse. Je nach Untergrundverhältnissen können Einwirkungen durch Erschütterungen in einem Abstand von bis zu 40-50 m von der Bahnlinie nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ist daher im Plangebiet mit Einwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall zu rechnen. Der Gemeinde wird nahegelegt, eine erschütterungstechnische Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellen zu lassen. Sich daraus ergebende konkrete Maßnahmen sind in die Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Gewerbliche Nutzungen:</p> <p>Gegenüber des Plangebiets befindet sich auf Fl.Nr. 617/3 eine Schreinerei. Um den Bestandsschutz nicht zu gefährden, wird der Gemeinde empfohlen, in der unter Nr. 1 genannten schalltechnischen Untersuchung auch abklären zu lassen, dass die von Westen heranrückende schutzwürdige Nutzung (Wohnen) des Plangebiets die Schreinerei in ihrem Bestand nicht einschränkt.</p>	<p>Die Hinweise werden unter Ziffer E 15 berücksichtigt. Das Ergebnis der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchungen wird nach Vorliegen ausführlich zitiert.</p> <p>Die schaltechnische Untersuchung soll auch den möglichen Konflikt zwischen der bestehenden Schreinerei und einer heranrückenden Wohnbebauung abklären.</p> <p>Alle für die Bauleitplanung im Planungsgebiet erforderlichen Gutachten sollen vor Satzungsbeschluss erstellt und eingearbeitet werden.</p>
--	---

**LRA Starnberg, Bodenschutz, Schreiben vom 07.02.2024**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Sachverhalt:</p> <p>Die Gemeinde Tutzing plant auf dem ehemaligen Bahngelände einen Bebauungsplan für die Grundstücke mit den Flurnummern 413/93, 413/94, 413/112 und Teilflächen der Flurnummern 413/113 und 413, Gemarkung Tutzing aufzustellen. Die bestehende Bebauung (ehemalige Laborgebäude, Lagerhallen samt Nebengebäude) sollen abgerissen und drei neue Baukörper für Gewerbe und Wohnen mit Tiefgarage und</p>	

privaten Grünflächen errichtet werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger öffentlicher Belangen gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde Tutzing den Fachbereich Umweltschutz- Bodenschutz am Landratsamt Starnberg beteiligt.

Die betreffenden Grundstücke sind aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Allerdings geht aus den Planunterlagen hervor, dass das Planungsgebiet anthropogen aufgeschüttet wurde und aufgrund der Vornutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Altlasten im Boden zu rechnen ist (siehe Begründungsentwurf i.d.F. v. 10.10.2023 der Planfertiger Büscher Architekten, Seite 2, 2. Absatz und Seite 11 letzter Absatz und Satzungsentwurf Festsetzungen in Ziffern 9.9 und 17). Die Planfertiger sehen ein Bodengutachten als erforderlich an (siehe Satzungsentwurf, Ziffer 17).

Unsere Recherche ergab, dass die Deutsche Bahn AG im Bereich des Planungsgebietes im Jahr 2000 eine bodenschutzrechtliche orientierende Untersuchung durch das Büro für Umweltfragen GmbH (damals in der Lindwurmstraße 88 in 80337 München) durchführen hat lassen (Bericht vom 22.05.2000, Projekt200738). Daraus geht hervor, dass sich auf der Fläche ab ca. 1965 eine Reißverschlussfabrik und später dann ein Metall- Kunststoff-Sinterbeschichtungsbetrieb befand. Im Jahr 2000 wurden die Gebäude als Lager für Papier und Bücher vom Musikverlag Hans Schneider genutzt. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden drei max. 3 m tiefe Rammkernsondierungen durchgeführt, vier Proben auf MKW, zwei Proben auf PAK und 3 Bodenluftsondierungen auf LHKW untersucht.

Zu den orientierenden Untersuchungen hat das Wasserwirtschaftsamt München mit Schreiben vom 24.07.2001, Az. 8783/Sta12-4505/00-4.2 Stellung genommen. Die Analysen der MKW Proben zeigten lediglich an einem BohrNr. im ersten Bohrmeter 200 mg/kg MKW, im zweiten Bohrmeter dann nur noch 28 mg/kg MKW. Die PAK- und die anderen MKW-Ergebnisse zeigten keine besonderen Auffälligkeiten. LHKW konnten in der Bodenluft mit 7,4 mg/m<sup>3</sup> und 5,6 mg/m<sup>3</sup> bei zwei Bodenluftproben nachgewie-

sen werden und bei der dritten Probe nur noch 0,47 mg/m<sup>3</sup>. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestand damals kein akuter Handlungsbedarf.

Das bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit- Dienststelle Oberschleißheim - hat mit Schreiben vom 12.08.2004, Az.: GE5-2004-Ro-01-118-01 zu den orientierenden Untersuchungen Stellung genommen. Die Probenahme für den Pfad Boden-Mensch erfolgten nicht nach den damaligen Vorgaben der BBodSchV. In zwei von drei Bodenluftsondierungen wurden mit 7,4 bzw. 5,6 mg/m<sup>3</sup> erhöhte Belastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) festgestellt. Die Analysen auf PAK in zwei der drei Bohrungen waren im oberflächennahen Bereich unauffällig. Bei der Nutzung im Jahr 2004 wurde keine gesundheitliche Gefährdung gesehen. Allerdings wurden bei einer Änderung zu sensibleren Nutzungen Boden- und Bodenluftuntersuchungen in Anlehnung an die BBodSchV empfohlen; bei weiteren Messungen sollte auch der Stoff Vinylchlorid mit untersucht werden, weil bei einer Bodenluftsondierung eine relativ hohe Dichlorethen-Konzentration (0,37 mg/m<sup>3</sup>) gemessen wurde; anstelle von Bodenuntersuchungen könnte laut damaliger Einschätzung evtl. auch ein Abdecken mit unbelastetem Erdmaterial ausreichen;

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze wurde keine Stellungnahme zu den orientierenden Untersuchungen der Bahn angefordert, weil dieser Wirkungspfad bei der damaligen Nutzung des Geländes als Bücher- und Papierlager nicht einschlägig war.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die orientierende Untersuchung im Jahr 2000 damals keine weiteren Maßnahmen für den Wirkungspfad Boden-Gewässer und Boden-Mensch als erforderlich angesehen wurden. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze wurde nicht betrachtet.

Nun soll das Gelände jedoch einer sensibleren Nutzung zugeführt werden. (Gebäude für Gewerbe und Wohnen und private Grünflächen).

Weitere Vorgehensweise:

Nach dem Mustererlass des Bayerischen Staats-

ministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 26.09.2001 (im Folgenden: „Mustererlass") muss bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere darauf geachtet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Nach unserem Kenntnisstand wurde für die künftig geplante Nutzung auf dem Planungsgebiet noch kein Bodengutachten erstellt. Wir empfehlen der Gemeinde Tutzing deshalb eine bodenschutzrechtliche Einschätzung von einem Sachverständigenbüro zu den Wirkungspfaden Boden- Gewässer, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach der neugefassten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuholen. Darin sollte der Sachverständige die weiteren Maßnahmenschritte erläutern und eine Aussage dazu treffen, ob der vollständige Aushub der anthropogenen Auffüllboden mit anschließender Beweissicherung ausreicht oder weitere bodenschutzrechtlichen Maßnahmen als erforderlich angesehen werden. Wir empfehlen die Beauftragung eines Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für die Beurteilung grundsätzlich die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung zu tragen hat, soweit sie nicht durch einen städtebaulichen Vertrag i.S.d. § 11 BauGB oder einen Durchführungsvertrag von einem Dritten übernommen werden.

Wir können erst nach Vorliegen des Berichts und der fachlichen Stellungnahmen dazu eine abschließende bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme abgeben.

Wir empfehlen allerdings jetzt schon eine textliche Festsetzung in den Bauleitplan wie folgt aufzunehmen:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschreibung, dass das Plateau des Planungsgebietes aufgefüllt wurde, ist nicht zutreffend; dies wird in der Begründung berichtet.

Die empfohlene bodenschutzrechtliche Einschätzung von einem Sachverständigenbüro zu den Wirkungspfaden Boden- Gewässer, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze soll durch die Beauftragung eines Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geklärt werden. Die orientierende Altlastenerkundung von 2013 ist nicht heranzuziehen.

Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros durchzuführen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m<sup>3</sup> zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, spätestens 12 Wochen nach Abschluss der Aushubarbeiten in einfacher Ausfertigung (in Papierform) sowie als PDF-Dokument unter [immissionsschutz@lra-starnberg.de](mailto:immissionsschutz@lra-starnberg.de) vorzulegen. "

#### Begründung zum Bebauungsplan:

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. v. 10.10.2023 ist eine Anpassung des vorletzten Absatzes notwendig. Um einen Abwägungsfehler zu vermeiden, sollte das Bodengutachten nicht erst im Baugenehmigungsverfahren vom Bauherrn gefordert werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg und das Bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit über das Gesundheitsamt im Landratsamt Starnberg erhalten einen Abdruck dieses Schreibens

Folgender Textvorschlag wird unter Ziffer E 11.2 (neu) aufgeführt:

*„ Altlasten können aufgrund der Vornutzung auf dem Baugrundstück vermutet werden. Die Ergebnisse des erforderlichen Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.*

*Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros durchzuführen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m<sup>3</sup> zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, spätestens 12 Wochen nach Abschluss der Aushubarbeiten in einfacher Ausfertigung (in Papierform) sowie als PDF-Dokument unter [immissionsschutz@lra-starnberg.de](mailto:immissionsschutz@lra-starnberg.de) vorzulegen."*

Die Begründung wird entsprechend geändert. Der Satzteil *"...spätestens im Baugenehmigungsverfahren..."* wird gestrichen.

Alle für die Bauleitplanung im Planungsgebiet erforderlichen Gutachten sollen vor Satzungsbeschluss erstellt und eingearbeitet werden.

**Bayer. Landesamt f. Gesundheitssicherheit, Schreiben vom 26.02.2024**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Wir (LRA Starnberg – Umweltschutz) hatten unser Schreiben vom 07.02.2024 an das Bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit weitergeleitet. Uns liegt nun die fachliche Stellungnahme vom 26.02.2024 vor. Darin teilt das Bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit mit, dass man mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise im Schreiben vom 07.02.2024 (Einholung einer bodenschutzrechtlichen Einschätzung eines Sachverständigenbüros, etc.) grundsätzlich einverstanden sei. Darüber hinaus seien zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

**HeiVo Projekt GmbH, Schreiben vom 01.02.2024**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, nachfolgend geben wir eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan ab, wie folgt:</p> <p>1) Tiefgarage</p> <p>Die Grundfläche der Tiefgarage (GR) ist, so wie diese als Fläche für „Tiefgarage“ angegeben wurde, nicht umsetzbar. Die Überschreitung der GR bis zu einer GRZ von 0,8 somit 2.210,8 m<sup>2</sup> (abweichend von der Grundstücksfläche) x 0,8 = 1.768,62 m<sup>2</sup> reicht nicht aus (falls nicht nur 50 % der zulässigen Grundfläche maßgebend sind; siehe § 19 Nr. 4 Abs 2 BauNV O), um eine Tiefgarage sinnvoll zu situieren. Der eingezeichnete Tiefgaragenumriss auf der Seite 2 im Entwurf vom 10.10.23 weist schon alleine eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf. Die eigenen Entwurfparameter sind somit nicht um-</p>	<p>Der am 11.11.2025 von der HeiVo GmbH abgestimmte Hochbauentwurf vom 02.12.2024, geändert am 16.12.2024, 28.01.2025, 31.10.2025 und 11.11.2025. soll dem Bebauungsplan zugrundegelegt werden. Damit werden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken berücksichtigt.</p> <p>Zu 1.) Tiefgarage</p> <p>Nr. B 3.2 alt 3.3 neu soll folgendermaßen geändert werden: <i>„GRv 800 Die maximal zulässige Grundfläche gebildet aus GR und GRg kann für die Errichtung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten, für Platzflächen, für Unterbauungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO (gem. § 19 Abs. 4 Satz 1) auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 413/93 insgesamt um 800 m<sup>2</sup> überschritten werden. Unterbauungen mit Überdeckung von 0,6 m, die für die Aufnahme, Retention und / oder Ableitung von Niederschlagswasser geeignet sind, werden bei der Grundflächenermittlung nicht mitgerech-</i></p>

setzbar.

Auf der Seite 11 der Begründung zum Entwurf werden unter den Kenndaten der Nutzung die privaten Verkehrsflächen als Nichtbauland ausgewiesen, obwohl die Tiefgarage dort ebenfalls eingezeichnet wurde. Gemäß BauNV O § 19 Nr. 4 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zzgl. Kleiner Überschreitungen zulässig. Diese ist nach BauNV O § 19 Nr. 3 für die zu ermittelnde Grundfläche die Fläche anhand der Fläche des betroffenen Baugrundstückes zu ermitteln. Warum hier in der Begründung eine Aufsplitterung in Bezug auf „Nichtbauland“ und „verbleibende Nettobaufläche“ bei einem so kleinen Planungsumgriff verwendet wird, erschließt sich nicht. Die Aussagen im Bebauungsplan sprechen hingegen wieder von der BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3. Diese Aussagen sind widersprüchlich und auch die Berechnungsmethoden.

Dies hat offenbar nur den Hintergrund, eine künstlich erhöhte GFZ von 1,26 zu erzeugen, die mit lediglich 2.210,80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anstelle von 3.126 m<sup>2</sup> tatsächlicher Grundstücksfläche erreicht wurde. Unter Einfügung in den umliegenden Bestand sind die Nachbargrundstücke offenbar nicht ansatzmäßig vergleichend unterteilt. Hier wird weiter unten gezielt eingegangen. Es wurde § 19 Bau NVO Nr. 3 nicht berücksichtigt.

Es wird vorgeschlagen, die zulässige GR unter 3.2 wie folgt aufzunehmen:

„Überschreitungen der max. zulässigen Grundfläche GR sind bis zu einer GR von 2.500 qm (Erschließungsfläche und TG Fläche) auf den Baugrundstücken für die Erschließung des Baugrundstückes, namentlich die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten und für öffentlich zugängliche Platzflächen zuläs-

net.

Nr. B 7.6 soll geändert werden:

*„Baugrenze für die Tiefgarage und Kellerräume; die Baugrundstücke dürfen durch eine Tiefgarage und Kellerräume auch außerhalb der blauen Baugrenzen an den gekennzeichneten Flächen unterbaut werden. Lüftungsschächte und Notausgänge sind mit Ausnahme der privaten Grünfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“*

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die private Erschließungsstraße im Westen wird aus dem Geltungsbereich entfernt. Die Geschossfläche (GF) ergibt sich aus dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf. Die errechnete GFZ ist als Kennziffer lediglich im Vergleich zu den Orientierungswerten der Tabelle nach § 17 BauNVO von Bedeutung.

Laut Forderung der Grünordnungsplanerin ist der südl. Hangbereich des Martelsgrabens als streng geschützter Naturbestandteil aus dem Bauland auszuschneiden und als private Grünfläche zu widmen; die Gesamtfläche des Flurstücks Nr. 413/94 wird lt. Begründung zur Ortsbausatzung der Gemeinde Tutzing unverändert bei der Berechnung des Maßes der Nutzung zugrunde gelegt.

sig.

Die Fläche der Tiefgarage ist mindestens bis an die Südgrenze bzw. an die Nordgrenze des Urbanen Gebietes zu verschieben, da im Bebauungsplan kleinere Wohnungen und somit mehr Stellplätze als auch Stellplätze für Fahrräder gefordert werden. Diese hängen ebenso an der Wohnungsgröße. Es können ansonsten Fahrrad- bzw. Stellplätze nicht untergebracht, noch wirtschaftlich errichtet werden.

2.) Festsetzung der Art der baulichen Nutzung; hier UnterNr. 2.2

Eine Forderung für 2/3 der zu bauenden Wohnungen die Kriterien für eine Förderung der baulichen Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung zu erfüllen, ist weder durch ein deutlich gesteigertes Baurecht noch durch sonstige Maßnahmen kompensiert worden. Die Mehraufwendungen betreffen im Einzelnen (Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 Nr. 12 „besondere Technische Anforderungen):

a) Barrierefreie Wohnungen für alle der zu Bauenden (gilt für 2/3 der Wohnfläche), was deutlich über das gesetzlich geforderte hinausgeht. Dies bedeutet, dass erheblich höhere Baukosten entstehen.

b) Einschränkung in der Größe der Wohnungen; Es können keine Micro Apartments errichtet werden, da die Mindestgröße einer Wohnung 35 qm beträgt. Die maximale Größe einer Wohnung ist ebenfalls begrenzt.

c) Die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 sind aktuell mit maximal 3000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Diese werden zwar jeweils zum 1. Februar an den Preisindex angepasst, jedoch betragen die Kosten derzeit für die o.g. Kostengruppen bei diesen Bauvorhaben bereits über 5.000 Euro. Aus diesem Grunde wurden selbst in Tutzing die Projekte für soziales Wohnen vom Zweckverband nicht weiter verfolgt, obwohl diese meistens keine Grundstückskosten haben. Die o.g. Festsetzung würde somit bedeuten, dass faktisch ein Bauverbot besteht, da eine Finanzierung, die defizitär ist, nicht genehmigt werden wird, noch wirt-

Zu 2.)

Dem Antrag wird entsprochen, Ziffer 2.2 alt soll entfallen, um kleinere Appartements kostengünstig erstellen zu können und um nicht den Regularien der sozialen Wohnraumförderung entsprechen zu müssen. Die Ziele der Gemeinde Tutzing zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

schaftlich Sinn macht.

Es wurde lediglich in der Begründung auf der Seite 9 erwähnt, dass die Gemeinde dringend preiswerte Wohnungen benötigt. Wie die o.g. Mehraufwendungen zu leisten sind, wird nicht dargestellt, noch wird ein Ausgleich geschaffen.

### 3) Maß der baulichen Nutzung

a) Kenndaten der Nutzung (Seite 11 der Begründung) und Einfügung in den Bestand

Als maßgebliche GRZ wurde eine Berechnung vorgenommen, die nicht die Grundstücksfläche betrifft, sondern es wurde von einer fiktiven Nettobaulandfläche ausgegangen.

Diese Berechnung wurde für die GFZ ebenso herangezogen. Es wurde in der Festsetzung zum Bebauungsplan unter Nummer 4.7 die Private Grünfläche und die Private Verkehrsfläche nicht zum Bauland hinzugerechnet. Die Tiefgarage geht jedoch in diese Fläche richtigerweise hinein. Obwohl auch unter 6.3 im Bebauungsplan Entwurf die Fläche bezeichnet wurde, dass diese unterbaut werden darf, soll die Fläche nicht zum Bauland zählen. Die in der Umgebung herangezogenen Vergleichswerte betrachten jedoch die Privaten Grünflächen und Private Verkehrsflächen indes in keinster Weise. Eine Berechnung der umliegenden Bebauung, die als Bezugsgröße herangezogen wurden, möge bitte vorgelegt werden.

In unserem Schreiben an die Gemeinde vom 17.07.2023 wurden alle Grundstücke und Gebäude entlang der Heinrich-Vogl-Straße genauestens aufgelistet und in einem Lageplan dargestellt. Das Schreiben samt Anlage wird auch zum Gegenstand dieser Einwände gemacht. Hier wurde eine gemittelte Geschossfläche von 1,0 bei der Ansetzung der gesamten betroffenen Grundstücksflächen errechnet.

Die nun in der Begründung und im Entwurf festgesetzte Grundfläche von 950 m<sup>2</sup> entspricht in Wirklichkeit bei der Ansetzung der in Wirklichkeit vorhandenen Grundstücksflä-

### Zu 3.) Maß der baulichen Nutzung

Der Einwand wurde durch Billigung des Projektes der HeiVo GmbH zuletzt geändert am 11.11.2025 berücksichtigt.

che von 3.126 m<sup>2</sup> einer GRZ von 0,30 und nicht wie angegeben von 0,429. Dies trifft ebenso auf die GFZ zu. Bei Verwendung der möglichen Geschossfläche von 2.775 m<sup>2</sup> (wie selbst in der Begründung angegeben) im Verhältnis zur wirklichen Grundstücksfläche errechnet sich eine GFZ von 0,89 anstelle der in der Begründung angegebenen 1,26.

Die angesetzten Vergleichswerte wurden bei der GRZ mit 0,21 und 0,34 bzw. die GFZ zwischen 0,65 und 0,99 angegeben. Es werden somit bei der Berechnungsmethode offenbar Äpfel mit Birnen verglichen und die tatsächlichen Grundstücksflächen nicht miteinander verglichen. Daher wird, wie es bereits getan, um die Vorlage der Berechnungen zu den oben angegebenen Vergleichswerten gebeten.

Es mangelt daher allein schon an der Vergleichbarkeit der in der Begründung auf der Seite 11 angesetzten Vergleichswerte.

#### b) Auswirkungen der geringeren Ausnutzung

Aufgrund der deutlich niedrigeren Grundstücksausnutzung tritt eine nicht unwesentliche Wertminderung ein. Dies betrifft auch die Festsetzungen der Fläche, bis auf die öffentliche Straßenfläche.

Aufgrund der niedrigeren Ausnutzung kann auch keine Kompensation bezüglich baulicher Voraussetzungen für die Schaffung von „Sozialen“ Wohnungen geschaffen werden.

#### 4.) Abtretung von Grundstücksflächen und Böschungsmauern

In der Begründung bzw. im Bebauungsplan wird eine Breite von 50 cm (Maßangabe) zu Lasten von Flurnummer 413/93 dem öffentlichen Gehweg zugeschlagen. Dies wird damit begründet, dass der Schulweg sicherer gemacht werden soll. Dies würde da facto einer Zwangsenteignung gleichkommen, ohne einen Wertausgleich geschaffen zu haben. Ebenso wird in der Begründung auf der Seite 10 festgehalten, dass die Stützmauern entfallen sollen, damit ausreichend Sichtdreiecke entstehen. Beim Gebäude A ist aufgrund der Topographie notwendig, dass Abstützungen erhalten bleiben. Die

Zu 4.)

Die Verbreiterung des derzeit schmalen Gehweges soll der Sicherung des Schulweges dienen. Auch verläuft hier ein überörtlicher Wanderweg. Die dafür erforderliche Abtretung von Flächen und die notwendige Verlegung der Stützmauer sollen durch den städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Höhe der Stützmauern beim Gebäude A sind zudem nicht sichtstörend. Der Verkehr kann die Mauer bei der Ausfahrt der Privaten Verkehrsfläche „überblicken“.

Des weitern ist keine Aussage getroffen worden, wie der Übergang auf der Ostseite (bzw. Nordseite) von Gebäude A zu Gebäude B gestaltet werden soll bzw. dass hier Stützmauern bis zu 3.00 m Höhe erforderlich werden. Dies wurde schematisch auf der Seite 8 in der Begründung dargestellt, doch dies müsste festgesetzt werden bzw. die Aussagen bezüglich der Entfernung der Stützmauer und der Ausbildung des Überganges ist nicht geklärt. Ohne eine Befestigung ist das Gelände so nicht standsicher.

#### 5.) Ausgestaltung der Dachflächen

Auf der Seite 10 der Begründung wird im 5. Absatz erläutert, dass Photovoltaikanalgen nicht aufgeständert, noch dürfen glänzende, oder spiegelnde Dachelemente verbaut werden. Nachdem das Gebäude B durch das Gebäude A verschaffet wird und alle anderen Gebäude eine Ost-West Ausrichtung haben, ist eine Photovoltaikanlage ausgeschlossen. Die geringe Dachneigung und der Umstand, dass nicht aufgeständert werden darf, schließt ebenfalls eine solare Nutzung aus. Das Gebäudeenergiegesetz kann so nicht zielführend umgesetzt werden.

#### 6.) Bezugshöhe

Auf der Seite 10 der Begründung im 4. Absatz wird erläutert, dass die festgesetzten Höhen über Normal Null gewählt werden, da es sich hier beim Baugrundstück um eine „Aufschüttung“ handele. Die Straße wurde jedoch seinerzeit als „Einschnitt“ in den bestehenden Hang gebaut. Entgegen der o.g. getroffenen Aussage bildet somit die Oberkante des Baugrundstückes den natürlichen Geländeverlauf ab. Die Stützmauer wurde damals eben zur Absicherung des Hanges erstellt. Der Hang lässt sich auch noch heute entlang der Heinrich-Vogel-Straße ablesen. Die angesetzten Höhenlagen bzw. Gebäudeniveaus müssen demnach auf das natürliche Geländeniveau (Gebäude B und C) angehoben werden.

#### 7.) Geschossigkeit und Höhenentwicklung

Zu 5.)

Der Einwand wird durch Billigung des Projektes der HeiVo GmbH zuletzt geändert am 11.11.2025 hinfällig.

Zu 6.)

Die Begründung wird geändert, da es sich nicht um eine Aufschüttung handelt.

In der Begründung auf der Seite 8 wird erläutert, dass der Entwurf darauf aufbaut, dass Baukörper mit bis zu 3 Vollgeschossen und der Rückbau der Aufschüttungen vorgesehen wird. Nach unserer Begründung unter Nr. 6. treffen diese Aussagen schon nicht zu. Des weitern ist selbst bei den Gebäuden B und C nur von Untergeschossen zu reden, da diese nahezu dreiseitig eingegraben sind. Eine Vollgeschossigkeit ist hier nicht zu erwarten. Hier mangelt es schon an der richtigen Einschätzung der Topographie. Der Vergleich auf der Seite 11 des Entwurfes trifft unter Einfügung in den umliegenden Bestand nur Aussagen direkt an der Heinrich-Vogl-Straße, ohne jedoch überhaupt auf die Gesamtwirkung des Baugebietes einzugehen. Am Anfang der Heinrich-Vogl-Straße wurde eine Aufstockung der Bahnhofstraße 9 zu vier Vollgeschossen genehmigt. Bei der Heinrich-Vogl-Straße 1 steht ebenfalls ein vier geschossiges Wohngebäude. Der Einfluss des Gebäudes an der Bahnhofstraße 7 wird völlig außer Acht gelassen. Hier handelt es sich um ein 5 geschossiges Gebäude, dessen Strahlwirkung ebenfalls zu berücksichtigen ist. Dem wurde ebenfalls nicht Rechnung getragen.

8.) Ausweisung Fläche mit bestehendem, zu pflegendem und zu erhaltendem Uferwald.

In der Begründung ist auf der Seite 3 der Flächennutzungsplan wiedergegeben. Dieser zeigt, dass im nördlichen Bereich keine Fläche vorhanden ist, die nach BNatSchG § 30 geschützt wäre, noch ist diese tatsächlich vorhanden. Die Festsetzungen unter 9.4 und 9.5 sind daher nicht belegbar. Es handelt sich hier um einen Hang, der auch nicht als private Grünfläche (Ziffer 9.6) ausgewiesen werden kann.

Unsere ablehnende Haltung gegenüber dem Bebauungsplan ist dem Umstand geschuldet, dass bezüglich des Bebauungsplanes erhebliche Defizite bestehen und dieser von uns als „Negativplanung“ ausgelegt wird. Die Bauleitplanung geht von zu geringen Flächen für Tiefgaragen, Zufahrten, etc. aus. Die Festsetzung der sozialen Nutzung und somit das Festschreiben der Baukosten, die nicht realisierbar sind und das Einverleiben von Gehwegen sprechen leider für sich. Das geringe Maß der baulichen Nutzung, das nicht richtige Darstellen der Topographie

Zu 7.)

Der Einwand wird durch Billigung des Projektes der HeiVo GmbH zuletzt geändert am 11.11.2025 hinfällig.

Zu 8.)

Siehe oben.

Die Bedenken wurden durch Billigung des Projektes der HeiVo GmbH zuletzt geändert am

<p>und die Situierung der Gebäude hierzu als auch die nicht mögliche Verwendung von Photovoltaikanlagen, die fehlerhafte Höhenentwicklung, usw., usw. sind beispielhaft negativ zu erwähnen.</p> <p>All die vorgenannten Argumente sind ein Verhinderungsprozess der bereits über ein Jahrzehnt andauert. Eine umsetzbare Planung wurde zu keiner Zeit vorgelegt.</p>	<p>11.11.2025 hinfällig.</p>
---	------------------------------

### HeiVo Projekt GmbH, Schreiben vom 04.07.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei erhalten Sie unsere Planung, die nach § 34 BauGB umsetzbar wäre. Diese orientiert sich nach der umliegenden Bebauung. Die wirkliche GFZ bei diesem Vorhaben beträgt 0,98. Diese GFZ wird auch im Geviert abgebildet.</p> <p>Der viel wichtigere Nr. ist in unseren Augen der, der aufgelockerten Planung und auch die Möglichkeit einen auf Dauer nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Dieser basiert auf kleinteiligen Wohnungen.</p> <p>Ich bitte um Mitteilung bis zum 31.07.2024 wie die Gemeinde der Planung gegenübersteht. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist nicht realisierbar (siehe auch unser Schreiben vom 01.02.2024).</p>	<p>Das Projekt der HeiVo GmbH zuletzt geändert und gebilligt am 11.11.2025 soll in den B-Plan eingearbeitet werden. Damit sind die nach dem Ende der Auslegungsfrist vorgebrachten Anregungen und Bedenken der HeiVo Projekt GmbH generell berücksichtigt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nr. B 3.2 neu GRg 45 m<sup>2</sup> „Max. zulässige gesonderte Grundfläche für Terrassen, Balkone, Kellerabgänge, Außentreppen; z. B 45 m<sup>2</sup>;“</li> <li>2. Nr. B 3.2 alt wird 3.3 und wird folgendermaßen geändert:  „Die maximal zulässige Grundfläche gebildet aus GR und GRg kann für die Errichtung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten, für Platzflächen, für Unterbauungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO (gem. § 19 Abs. 4 Satz 1) auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 413/93 insgesamt um 800 m<sup>2</sup> überschritten werden. Unterbauungen mit Überdeckung von 0,5 0,6 m, die für die Aufnahme, Retention und / oder Ableitung von Niederschlagswasser geeignet sind, werden bei der Grundflächenermittlung nicht mitgerechnet.“</li> <li>3. Ziffer B 5.4 wird geändert; Ziffer B 5.7 entfällt</li> </ol> <p>„Quergiebel, Zwerchgiebel, Standgiebel, Dachaufbauten, Gauben bis zu einer Vorderansichtsgröße von 4 m<sup>2</sup> sowie Dachein-</p>

	<p>schnitte sind zulässig. Die Breite vorgenannter Bauteile darf zusammen max. ½ der Fassadenlänge je Seite betragen. Die Oberkante der Bauteile muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.“</p> <p>4. Spielflächen. Durch die jüngsten Änderungen der Bayerische Bauordnung (BayBO 2025) entfällt die Spielplatzpflicht. Der vom Inverstor in der Freiflächenplanung dargestellte und beschriebene Kleinkinderspielplatz von 30 m<sup>2</sup> wird in Anbetracht des urbanen Gebietes, des Wohnungsmixes und der vorhandenen Spielflächen für Kinder in der näheren Umgebung als sinnvoll und ausreichend erachtet. Punkt B 9.15 wird eingefügt:</p> <p><i>„Auf dem Baugrundstück ist eine Spielfläche für Kinder von 0 -6 Jahren mit mind. 30 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten.“</i></p>
--	---

#### **Anpassungen der Gemeinde (2025):**

<p>Planfertiger Büscher-Architekten Schreiben RA Dr. Gronefeld Schreiben LA Monika Treiber</p>	<p>1. Die Grundflächen GR und GRg sollen aus Gründen der Eindeutigkeit entsprechend dem abgestimmten Hochbauentwurf, zuletzt geändert am 11.11.2025, den einzelnen Baufenstern zugeordnet werden. Die GRv wird dem gesamten Bauland zugeordnet, da sich die Tiefgarage und Platzflächen nicht den Baufenstern zuordnen lassen.</p> <p>2. Die Festsetzung zu den Einfriedungen Ziffer B 5.7 soll umformuliert werden.</p> <p><i>„Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Schutzzäune um gewerblichen Ausstellungs- und um Spielflächen mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.“</i></p> <p>3. Die Zulässigkeit von Absturzsicherungen im Bereich der Abgrabungsflächen wird unter Ziffer B 6.4 gere-</p>
--	---

	<p>gelt.</p> <p><i>„Begrünungs- und Retentionsmaßnahmen, Gestaltungselemente, Möblierungen und Absturzsicherungen sind zulässig.“</i></p> <p>4. Ziffer B 7.6 wird der Eindeutigkeit wegen umformuliert:</p> <p><i>„Lüftungsschächte und Notausgänge sind mit Ausnahme der privaten Grünfläche <del>überall</del> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“</i></p> <p>5. Lt. erstem Modernisierungsgesetz sind positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung nicht mehr möglich. Ziffer B 9.1 soll daher geändert werden:</p> <p><i>„Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht als Geh- und Fahrflächen oder Nebenanlagen angelegt, aus ökologischen und wohnklimatischen Gründen zu begrünen <del>und gärtnerisch zu gestalten</del>. Im Wurzelbereich von Bäumen ist die Bodenoberfläche mindestens im Radius von mind. 1,5 m wasserdurchlässig und bei befahrbaren Flächen gegen Verdichtung geschützt auszubilden. Nicht begrünete Steingärten und ähnlich eintönige Flächennutzung mit erheblichem unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischen Wert sind, soweit nicht Geh- und Fahrflächen, nicht zulässig. Eine Bodenversiegelung ist möglichst zu vermeiden.“</i></p> <p>6. Die Ziffer 9.2 wird an die Erfordernisse des Ersten Modernisierungsgesetzes angepasst.</p> <p><i>„Stellplatzgruppen und Parkplätze sind, soweit räumlich und technisch möglich, aus städtebaulichen und wohnklimatologischen Gründen mit Bäumen zu überstellen (mind. 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze).“</i></p> <p>7. Da die Flächen der Fl. Nrn. 413 und 413/94 nicht bahnentwidmet sind, wird der Geltungsbereich um diese Flächen reduziert.</p> <p>8. Ziffer B 6.6 (neu) „GFL-Fläche“ wird unter die Hinweise verschoben.</p> <p>9. Ziffer B 7.1 wird entsprechen der</p>
--	--

	<p>Neuen Tutzing Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung angepasst. Der Planfertiger schlägt vor, die Fläche der zulässigen Tiefgarage zu erweitern und den Stellplatzabminderungsfaktor von mind. 0,6 zu fordern.</p> <p><i>„Nach Vorlage eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes kann die Anzahl der Stellplätze um den Faktor 0,6 abgemindert werden. Carports und Garagen sind innerhalb des Bauraumes anzuordnen. Die Stellplätze sind ab 6 Stellplätzen je Gebäude mit Ausnahme der erforderlichen Besucherstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.“</i></p> <p>10. Die geplante Rampenneigung erfordert eine Überdachung; Ziffer B 7.4 soll ergänzt werden:</p> <p><i>„Im Bereich einer Rampenneigung größer 10 ° darf die Rampe außerhalb des Gebäudes transparent eingehaust werden. Ein Mindestabstand der Einhausung von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.“</i></p> <p>11. Die Ergebnisse der noch erforderlichen Gutachten werden in Festsetzungen, Hinweise und Begründung vor Satzungsbeschluss entsprechend eingearbeitet.</p>
--	---

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 „Bahnhofsareal westlich und östlich der Bahn“, Teilbebauungsplan 1 „Hei-VO“ mit Begründung in der Fassung vom 16. Dezember 2025.

Er beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16. Dezember 2025 mit den noch einzuholenden Gutachten und erforderlichen Unterlagen nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nach Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags auszulegen. Die Auslegungsfrist soll nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt werden.

**einstimmig beschlossen    Ja: 10    Nein: 0    Anwesend: 10**

**TOP 12    Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.